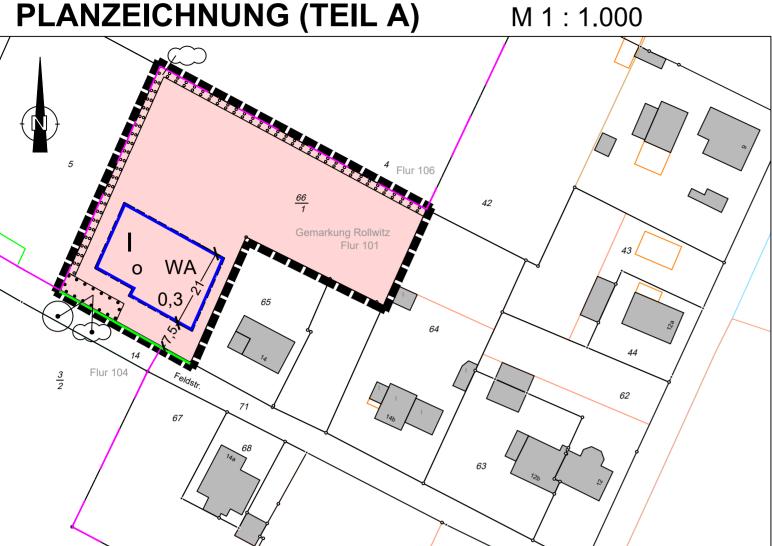
# SATZUNG DER GEMEINDE ROLLWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Wohnen Feldstraße" in Rollwitz



Kartengrundlage digitale ALK Stand 20.12.2021

# ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 0,3

Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl

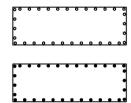
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen: Sträucher Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen. Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen Erhaltung:

Bäume Sträucher

## § 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

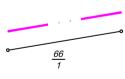
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebau- § 9 Abs. 7 BauGB

# II. Darstellungen ohne Normcharakter



Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer



Gebäudebestand laut Kataster

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017), die zuletzt am 4. Januar 2023 geändert worden ist.

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

### Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. 02/2022 am 26.02.2022 sowie im Internet erfolgt.
- 2. Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 01.03.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 13.07.2022 vor.
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- 4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

# **TEXT (TEILB)**

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

#### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- - Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher im Bereich des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu dauerhaft sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu erset-
- entspricht V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 2 m breite Sichtschutzhecken 3.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.
- 3.3. entspricht V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhal-

#### II. Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu überge-

#### 2. Artenschutz

- V1 Bauarbeiten (Fällungen, Beräumung) sind vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzu-
- 5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" und die Begründung haben in der Zeit vom ...... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffent-
  - Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ...... im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pasewalk. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.
- 7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am ...... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" wurde am ...... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Rollwitz, den .....

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ...... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1: ...... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ......

Satzung der Gemeinde Rollwitz über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" (Gemarkung Rollwitz Flur 101 Flurstück 66/1)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...... folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" erlassen:

- 10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ...... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
- 11. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...... im "Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen

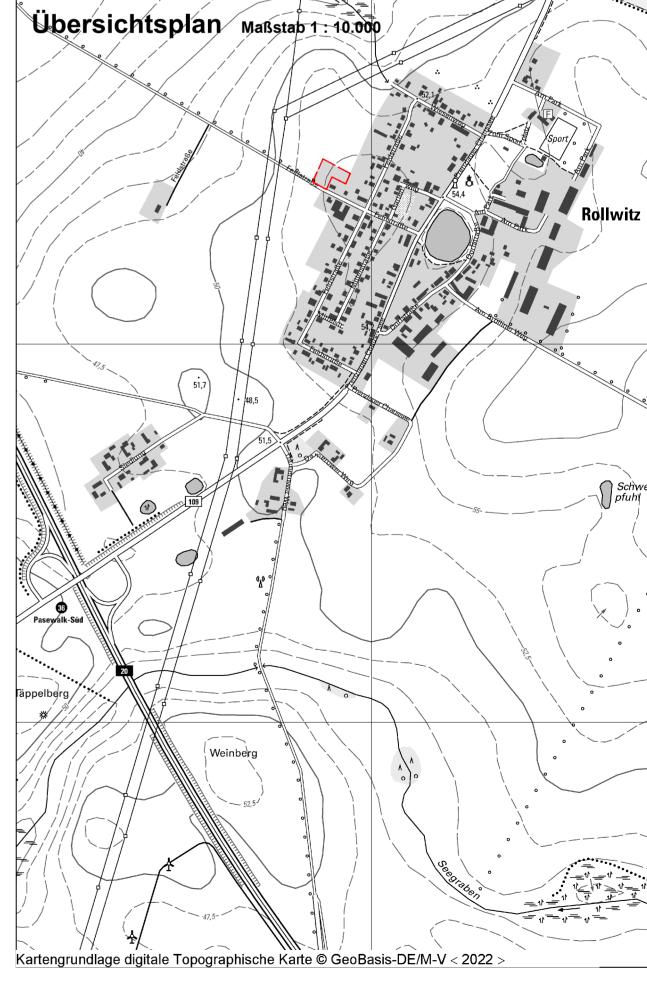
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rollwitz, den .....

Rollwitz, den .....

Siegel

Bürgermeister



Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen Feldstraße" der Gemeinde Rollwitz

Stand: Entwurf Dezember 2022 Planverfasser: Planungsbüro Trautmann